

Innhold

01 SAMMENDRAG	2
02 NØKKELOPPLYSNINGER	2
03 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN	3
04 KONSEKVENSTREDNING	3
05 GJELDENDE PLANSTATUS	3
06 DAGENS SITUASJON	4
6.1 Tomtens beskaffenhet	4
6.2 Historikk	5
6.3 Vern	6
6.4 Klima/ miljø	6
6.5 Teknisk infrastruktur / vann og avløp	6
6.6 Infrastruktur / adkomst	6
6.7 Risiko og sårbarhet	7
6.8 Strandsonen	7
6.9 Bebyggelse	8
6.10 Næring	8
6.11 Natur og friluftinteresser	8
6.12 Støy og forurensing.	10
07 PLANFORSLAGET	10
7.1 Forholdet til gjeldende plan for området	10
7.2 Bygninger, utnyttning, høyde og form	10
7.3 Vern,	11
7.4 Natur og friluftinteresser	12
7.5 Risiko og sårbarhet	12
7.6 Strandsonen	12
7.7 Vannforsyning	13
7.8 Avløpssituasjonen	13
7.9 Grøntstruktur	13
7.10 Hensynssoner	13
08 KONSEKVENSER AV PLANEN	13
8.1 Generelle konsekvenser av planen	13
8.2 Planens konsekvenser for kulturmiljøet	14
09 PLANPROSESS	15
Oppstart, varsling og møter	15
Innspill og merknader til kunngjøring av oppstart planarbeid.	15
10 KONSEKVENSTREDNING	19
11 AREALOVERSIKT	19
12 VEDLEGG	
01 Risiko og sårbarhetsanalyse, (ROS) datert 060122.	
02 Referat fra oppstartsmøter	

- 03 Liste som viser naboer og etater som er varslet spesielt.
- 04 Kopi av kunngjøring i avisa 17.11.21, oppstart av planarbeid
- 05 Referat fra Informasjonsmøte
- 06 Illustrasjonsplan
- 07 2 Terrengsnitt med bebyggelse

01 SAMMENDRAG

Detaljreguleringsplan for Villa Haugen, Steigen kommune er et privat reguleringsforslag som er igangsatt av eierne av Villa Haugen. De ønsker å endre deler av gjeldende plan for lettere å kunne realisere en ønsket utbygging og tilpasse seg endringer i driften av Villa Haugen.

VEDTATT I STEIGEN KOMMUNESTYRE 14.02.2023

02 NØKKELOPPLYSNINGER

Sted	Grøtøy, Steigen kommune
Adresse/Gnr/bnr	Gnr/bnr 31/8, 31/9
Gjeldende planstatus	Reguleringsplan for Naustholmen og del av Grøtøy i Steigen kommune.
Forslagstiller	Villa Haugen v/ John Magne Birkeland
Grunneiere	Det samme som forslagstiller.
Planlegger/ konsulent	Arkitekt Even Aursand as v/ Siv ark MNAL Even Aursand
Formålet med ny plan	Legge bedre til rette for videre turistbasert næring
Planområdets areal	Ca 6250m2
Aktuelle konflikter	Nærheten til Grøtøy Gamle handelsted og fri adkomst til strandsonen.
Varsel om innsigelse	Nei
Krav til konsekvensutredning	Nei
Oppstartsmøter med kommunen	03.11.21 (referat foreligger)
Plan ID:	18482021001
Oppstartsdato	17.11.21
Kunngjøring	I avisen NordSalten 17.11.21
Informasjonsmøte på stedet ble avholdt.	2 og 5 mai 2022 (Referat foreligger)

OBS - 26.01.2023

Etter høring er det gjort endringer ved at det er lagt inn grønnstruktur og byggegrense i plankartet med tilhørende bestemmelser. Disse endringer framgår av saksfremlegg/merknadsbehandling, men er ikke beskrevet i denne planbeskrivelsen. Det vises derfor også til disse dokumenter.

03 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Planarbeidet er initiert av Villa Haugen v/John Magne Birkeland som gjennom en endring av gjeldende detaljregulering ønsker å tilrettelegge bedre for en videre utvikling av gnr/bnr 31/8 og 31/9 (Villa Haugen). I etterkant av den forrige planprosessen og vedtatte planen for området har de erfart at det er svært komplisert å bygge utleiehyttene på det foreslåtte stedet (teknisk gjennomføring) samtidig som erfaringer med driften av anlegget tilsier en noe annen form for utleiehytter. I utviklingen av Villa Haugen ser de også behov for å legge bedre til rette for ansatte (egen stabsbolig).

For Villa Haugen tas det fortsatt sikte på at det kan avholdes konferanser og ledelsessamlinger i eksisterende bygningsmasse.

Planforslaget skal tilrettelegge for nybygging av i alt tre sjøhus i området mellom strandsonen og «plataet» som Villa Haugen ligger på. Dette er skrått terreng med noen få «hyller» i terrenget. Det er på disse hyllene de tre utleiehyttene ønskes plassert. I tillegg ønsker tiltakshaver å bygge en mindre bolig for ansatte slik at deres boforhold blir bedre og mer adskilt fra driftsbygningene opp på plataet. Boligen trekkes så langt ned fra «gårdsveien» som mulig og plasseres slik at det ikke blir nødvendig med større terrenginngrep.

Det betyr en mindre omlegging av den regulerte gangveien (SGS5 i gjeldende plan) ned til strandsonen, men gangveien vil gå omtrent akkurat der den ligger i dag.

04 KONSEKVENsutREDNING

I oppstartsmøte med Steigen kommune (17.11.21) ble det varslet at kommunen ikke vil stille krav om utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning. Begrunnelsen for dette står under kapittel 10.

05 GJELDENE PLANSTATUS

5.1 Detaljregulering for Naustholmen og del av Grøtøy

Gjeldende detaljreguleringsplan omfatter både Naustholmen og del av Grøtøya (se illustrasjon under), mens ny plan kun vil omhandle Villa Haugen sin eiendom på Grøtøya.



06 DAGENS SITUASJON

6.1 Tomtens beskaffenhet

Gnr/bnr 31/8 og 31/9 (Villa Haugen) på Grøtøya.

Tomten ligger på den nordøstre siden av Grøtøy og strekker seg fra eksisterende adkomstvegen (Gårdsveien) ned til sjøen på Grøtøyas nordside. Terrenget er typisk for landskapet i området dvs kupert kystlandskap med noe fjell og stein i dagen. Mellom villaen og sjøen er det blanding av kratt, enkle bjørketrær og annen mindre vegetasjon.

Villa Haugen (ca kote 13) ligger på et høydedrag med naturlig skjerming for vind mot sør og mot vest. Rundt hovedhuset er det opparbeidet hage med enkelte mellomstore og høye trær og et lysthus på toppen av høydedraget (kote 17). Det er naturlig avrenning/vannflukt fra tomten grunnet skrånende terreng mot sjø. Tomtens beliggenhet innebærer at sol- og lysforhold er veldig gunstige, selv på vinterstid. Det er ingen elver, innsjøer eller våtmarksområder som kan gi

oversvømmelse. Området er heller ikke utsatt for store ansamlinger av snømasser eller rasfare.

Under selve Villa Haugen er det fra gammelt av en naturlig vannkilde/brønn. Denne har gjennom tider vært benyttet til vannforsyning på Grøtøy – særlig i år med lite nedbør. Brønnen ble fylt igjen da huset ble bygget opp rundt årtusenskiftet. Villa Haugen er plassert på fjellgrunn (hovedsakelig rød granitt). Deler av den omkringliggende tomt/hageanlegg er fyllmasse. Naust og sauna er også plassert på fjellgrunn – begge delvis «pælet» ned i fjellet. Etter forrige reguleringsplan ble det bygget en driftsbygning med blant annet et effektivt kjøkken nordvest for hovedhuset. Se bilde under.



6.2 Historikk

Næringsvirksomhet på Grøtøy er ikke noe nytt. Gjennom 4 århundrer – fra 1690 til 1923 – drev Schønningfamilien en omfattende handelsvirksomhet ut fra Grøtøy. Handelsstedet på Grøtøy var et maktsentrum ikke bare i regionen, men i hele fylket. Det lå strategisk plassert og var siste stoppested før Vestfjorden for fiskeren som skulle på Lofotfiske. Her kunne de låne utstyr, som de måtte betale tilbake med fisk når de returnerte fra fisket og de kunne kjøpe soveplass her. Grøtøy var et av de største handelsstedene langs kysten og drev med både krambohandel og engrosvirksomhet. Handelsstedet var kjent for en omfattende fiskeriindustri basert på tørrfisk og sildesalting. I tillegg hadde handelsstedet et eget damskipsrederi og sågar et vintapperi. Handelsstedet gikk konkurs i 1923. Dessverre ble de fleste bygningene fjernet i tiden etter konkursen. Villa Haugen ble solgt i 1947. Nye eiere demonterte og flyttet huset i 1948. Nåværende hus ble bygget opp igjen som en kopi mellom 1998 og 2000. Fra slutten av 1980-tallet arrangerte Stiftelsen Grøtøy Gamle Handelssted omvisninger på handelsstedet. I den sammenheng ble det igangsatt kafevirksomhet i Telegrafbygningen. Telegraf Cafe var et populært ”stikk innom sted” etter omvisningene på handelsstedet – og hadde enkelte sommerdager besøk av flere hundre mennesker. Kafevirksomheten fortsatte frem til begynnelsen av 2000-tallet – men ble avsluttet av ulike årsaker. Etableringen av

Villa Haugen som et hotell og en opplevelsesdestinasjon er dermed med på å videreføre en lang historisk tradisjon.

6.3 Vern

Kulturminner/kulturmiljø

Villa Haugen ligger som nabo til Grøtøya handelsted (Gnr 31 Bnr 2 «Nergården») som er et kulturminne av nasjonal verdi. Det er pr i dag intet formelt, sterkt vern av verken handelstedet eller det omkringliggende landskapsrommet med bebyggelse og broen over sundet. Det ble i 2007 varslet oppstart av fredningsprosess for handelstedet. På grunn av uklårheter i eierforholdene for handelstedet ble fredningsprosessen avsluttet i mars 2017. Deler av Naustholmen broen over Heimsundet og gårdsveien fra broen opp til gnr 31/4 er i detaljreguleringsplan for Naustholmen og deler av Grøtøy (2018) avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø.

6.4 Klima/ miljø

Området er utsatt for kystklima med vind og nedbør fra sørvest/vest og nord. Solforholdene må kunne karakteriseres som meget gode på Grøtøya. Nordsiden av Grøtøya kjennetegnes ved at det er veldig landgrunt med stor forskjell på flo og fjære (ved fjære sjø er det tørt opp til 80 meter ut fra land). Omkringliggende øyer på vest/nordsiden av Grøtøy skjermer for sjø/vindforhold.

6.5 Teknisk infrastruktur /vann og avløp

Vannforsyning

Vannforsyningen til Grøtøy kommer fra et privat vannverk på Nordskot (Nordskot og Grøtøy Vannverk).

Avløpssystem

Da Villa Haugen ble bygget opp igjen ble det etablert et avløpssystem med slamavskaller med egen utslippstillatelse for inntil 10 personer. I forbindelse med vedtatte reguleringsplan ble Villa Haugen pålagt å etablere et nytt avløpssystem. Av den grunn ble det i 2019 satt inn et minirensanlegg med kapasitet på 15PE. Det er nå kun overløpsvann som slippes ut til sjø. Alt slam føres til land bed hjelp av IBC tanker/pram.

Tele og elektrisitet

Det er oppført luftspenn fra Manshausen via Naustholmen og over til Grøtøy. Kapasitet på el nett er ikke kjent. Det er i dag ikke tilgang på annen energi en elektrisitet/ vedfyring. Villa Haugen har satt inn luft til luft varmpumpe. Området ligger slik til at det er mulighet for etablering av varmpumpe som benytter sjøvann til oppvarming. Det er i dag planer for å montere solcellepaneler på sørtaket på restaurantbygget.

Teleanleggets kvalitet er ikke kjent. Pr dags dato benyttes trådløst nett.

6.6 Infrastruktur/ Adkomst

For å komme til området kan en kjøre til Nordskot for deretter å ta en mindre båt videre ut til øyene. Det er daglig avgang med hurtigbåt fra Bodø og Svolvær som har stopp på Nordskot (perioden juni-august) Resten av året er det ukentlige

avganger..

Villa Haugen har egen flytebrygge som er knyttet til broen mellom Grøtøy og Naustholmen. Dybdeforholdene der bryggen ligger er ca 1,5 meter. Det er videre adkomst fra brokaret på Grøtøysiden opp ”gårdsveien” til Villa Haugen. Broen er etter at den siste detaljreguleringsplanen ble vedtatt (2018) utbedret. Det er ikke tilrettelagt for universell utforming (UU) i forbindelse med adkomsten med båt eller på stier og gangveier. Det vil derfor og på grunn av stedets beskaffenhet ikke bli stilt krav til UU i denne reguleringsplanen. Det ble i 2021 gjennomført en jordskifterettssak hvor det ble bestemt hvor gårdsveien er plassert samt at Villa Haugen har tilgang til denne fra broen og opp til egen eiendom.

6.7 Risiko og sårbarhet (ROS)

Det er ikke per i dag tydelige tegn på at klimaendringene har hatt direkte følger for det fysiske miljøet innenfor planområdet. Generelle nasjonale og regionale krav til ny bygging mot sjø gir mer restriktive krav til hvor høyt golv i bygninger mot sjøkanten og andre konstruksjoner bør stå over normal vannstand. Det er ikke kjent om det fraktes spesiell farlig last utenfor øyene. Planlegger kjenner ikke til om det er radon i grunn. På NGI sitt aktsomhetskart er Grøtøy registrert med moderat til lav risiko. Det er kun den foreslåtte boligen som det eventuelt vil stilles krav til (radonsperre) i forbindelse med byggesaken. Eget brannkonsept er utarbeidet for Villa Haugen med søknad om bruksendring og det har allerede vært kontakt med brannvesenet mht brannsikkerhet.

6.8 Strandsonen

På eiendommen til Villa Haugen ble det av tidligere eiere bygd et naust som til en viss grad privatiserer dette området langs sjøen. På fjæra sjø kan man også i dag lett gå på utsiden av naustet. Det er i dag allerede bygd en platting/terrasse mellom naustet og sjøen mot vest. Dette reduserer til en viss grad allmenhetens følelse av fri ferdsel, men ny reguleringsplan vil ved hjelp av skilting og tilrettelegging for ferdsel bøte på den tidligere «privatiseringen» av strandsonen på en god måte. Det er allerede opparbeidet en sti/gangvei på sørsiden av naust/sauna og stamp – slik at alle har fri ferdsel ned til sjøen her. Se illustrasjon under. Den regulererte gangveien/stien vil gi turgåere adkomst til strandsonen og med muligheter både til å gå vestover og østover på øya. Det er viktig å påpeke at strandsonen forbi Villa Haugen ikke har vært tilgjengelig ved høyvann (flo). Dette fordi området er steinete, bratt og vanskelig å bevege seg langs. Ved lavvann eller så snart deler av fjæra blir tørr har man kunne bevege seg langs eiendommen og dette vil ikke endre seg med den nye planen.



Illustrasjon som viser opparbeidet sti på baksiden av saunaen i dag.

6.9 Bebyggelse

Det er i dag fem fritidsboliger på Grøtøy i tillegg til Villa Haugen som allerede er bruksendret fra fritidsbolig til næringsvirksomhet. I tillegg finnes et antall naust og uthus på øya. Fritidsboligene benyttes hovedsakelig i forbindelse med påske og sommer.

6.10 Næring

Det finnes dagligvarehandel på Nordskot. Annen varehandel er i Leinesfjord eller Bogøy.

6.11 Natur og friluftsjnteresser

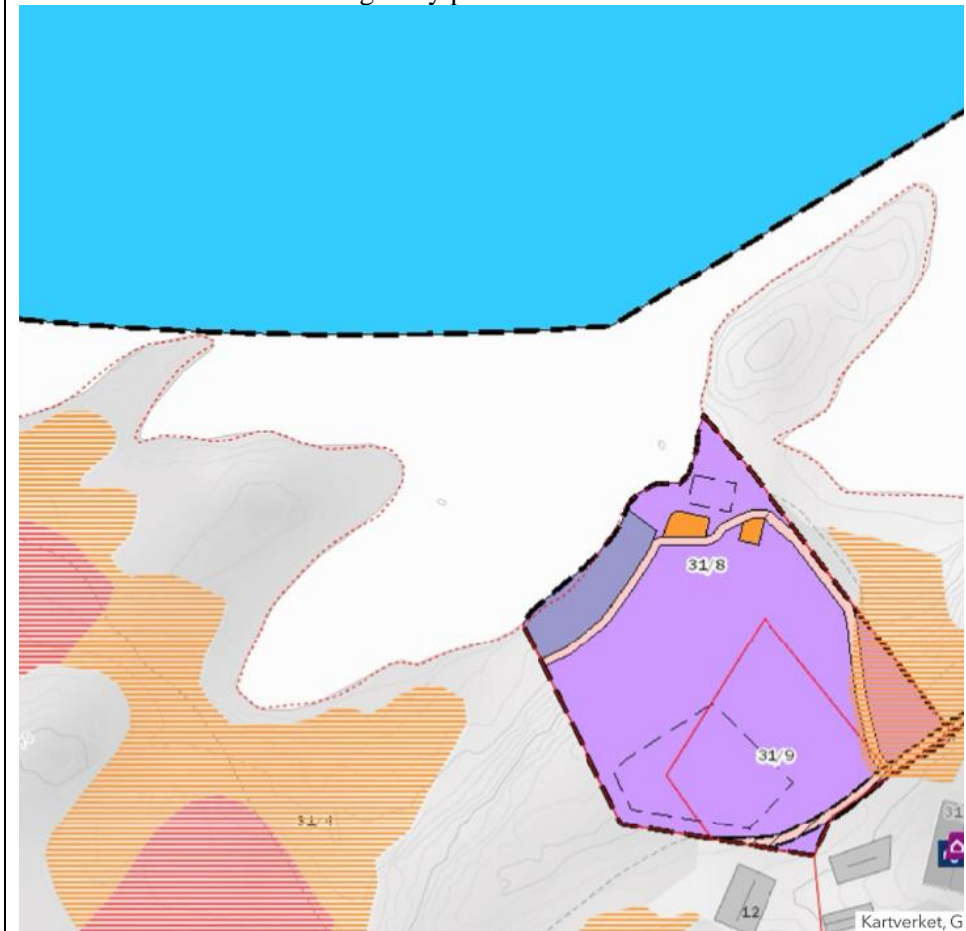
Grøtøy er småkupert med en rik vegetasjon og fauna bestående av mange arter planter og trær. Øya har også et rikt fugleliv. Mye av vegetasjonen er ikke opprinnelig men er kommet til som følge av at en på 1800-tallet beplantet øyen

med ulike typer trær og planter. Ærfuglen som tidligere hekket på øyene her er nå borte.

Grøtøy har tidligere hatt et eget gårdsbruk (dagens Gnr 31 Bnr 4), men den dyrkbare jorden er delvis tilgrodd med lauvskog og annen botnvegetasjon. Langs strandsonen er det for det meste berg i dagen med noe gras og lyng, der sjøen ikke har vasket bort jordsmonnet. Langs sjøkanten på hele øyen vokser det mye blæretang som kommer frem ved lavvann.

Det er tidligere (frem til 1960-tallet) blitt drevet gårdsbruk på den søndre delen av Grøtøy (den som p.t. ligger i LNF området). Tidligere oppdyrket areal er av en slik beskaffenhet og størrelse at det i dag ikke vil anses som drivverdig. Det betinger i så tilfelle kultivering av arealet – alternativt fremleie til bønder for sommerbeite. En sjekk på «Artskartet» viser ingen funn av truede arter innenfor planområdet. En sjekk på Nordlandsatlas viser registreringer av verdiklasse 2 jordbruk (se kartskisse under) på deler av området som ønskes regulert.

Orange skravur viser innmarksbeite med middelvei. Nb: Det er gjeldende reguleringsplan og ikke forslag til ny som er vist på illustrasjonen. Gangveien i strandsonen er endret i forslag til ny plan.



Grøtøya brukes som turområde for gjester på de nærliggende øyene samt av lokalbefolkningen. Grøtøy inngår blant annet i ”Tre øyer på langs” i regi av Steigen Kystlag – en årlig turmarsj hvor man går hele øyen på langs. Det finnes en etablert ”gårdsvei” (blant annet omtalt i offentlige dokumenter – jf skylddelingsforretninger av 1928/29) som går fra brokaret ved ankomst Grøtøy og videre opp til tre alleen i LNF området. Dette er å anse som ”hovedferdselsåren” inn på Grøtøya. Deler av strandsonen er ikke tilgjengelig ved høyvann – men ved lavvann er det mulig å gå i strandsonen rundt store deler av øyen.

I Nordlandsatlas er Grøtøya med omkringliggende øyer registrert som svært viktig naturtype.

I Miljødirektoratets naturbase er følgende tema aktuelle for denne reguleringsplanen: Arter av nasjonal interesse, Naturtyper, Kulturlandskap og Kartlagte Friluftsområder.

Arter av nasjonal interesse.

Dette gjelder ærfugl (*Somatania mollissima*) hvor det i naturbasen tidligere er registrert mye hekking, også på Naustholmen og Grøtøya. Nå er ikke det lengre tilfelle.

Naturtyper.

Dette gjelder det som kalles Bløtbunnsområder i strandsonen og som primært gjelder skjellsand med høy kvalitet der forekomstene ligger på under 10 til 80 meters dyp.

Kulturlandskap

Helhetlig kulturlandskap på øyene i Måløyvær der en tradisjonelt har brukt området til beiting og slåing av gress.

Kartlagte friluftsområder

Her er værene registrert som et godt utfartsområde med strandhogg og med intensiv bruk av båtleine med mindre ilandstigning etc.

Også i Nordlandsatlas fremgår det at Grøtøya ligger innenfor det som heter Måløyvær (ID FK00005756) Området er registrert som utfartsområde med kulturhistorisk opplevelseskvalitet med stort potensiale (fremtidig potensiale til strandhugg, fiske, etc).

6.12 Støy og forurensing

Området er ikke utsatt for støy eller forurensing i dag.

07 PLANFORSLAGET

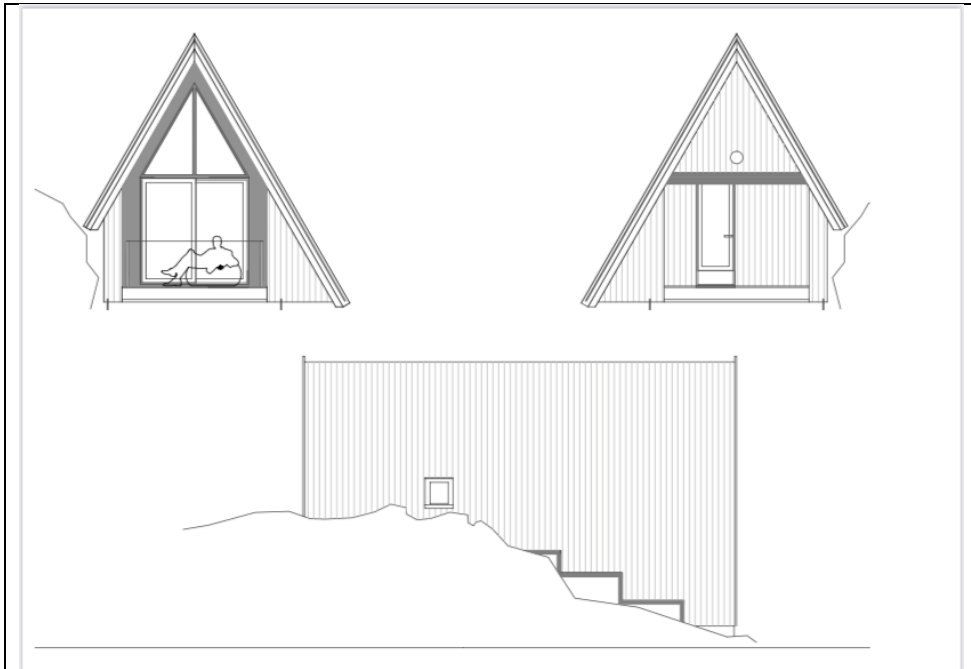
7.1 Forholdet til gjeldende plan for området

I gjeldende reguleringsplan for Villa Haugen er planområdet regulert til hotell og overnatting, utleiehytter, uthus/naust/badstu og gang/sykkelvei samt annen særskilt bebyggelse og anlegg. Det nye planforslaget er i tråd med overordnet plan (kommuneplanens arealdel) men vil være en justering av de formålsgrenser og formål som ligger inne i den gjeldende reguleringsplanen fra 2018. Det er blant annet foreslått avsatt et område til å bygge en mindre bolig for ansatte. Dette er et nytt formål som ikke er med i den eksisterende planen.

7.2 Bygninger, utnyttning, høyde og form.

Eksisterende bebyggelse tenkes i all hovedsak brukt som i dag (kurs, konferanse, bespisning, møter, overnatting). Ny bebyggelse ved Villa Haugen vil plasseres i skråningen ned mot fjæra mot nord (hytter til overnatting) og langs gangveien ned til strandsonen. Den sjørettede bebyggelsen som skal benyttes til overnatting vil få en relativt smal form og legges slik at det blir minst mulig endring av det eksisterende terrenget. Hyttene er tenkt gitt en tradisjonell «fiskehjelleform» der sidene utformes som tak tilpasset terrenget på det aktuelle stedet mens

«trekantene» foran og bak gis åpninger i form av vindu/dører. Se illustrasjon under. De nye utleiehyttene vil bli plassert slik at terrenget stiger opp bak hyttene for å redusere en negativ silhuettvirkning. Det vil bli ført frem smale stier til hver hytte med sikringstiltak montert etter behov (se illustrasjonsplanen). Takene på hyttene er tenkt utført i naturmateriale eller som nedtonet stål/ aluminiumstak.



Illustrasjon som viser forslag til en av tre overnatningshytter.

Langs den regulerte stien fra gårdsveien og ned til strandsonen avsettes det plass til en «stabsbolig». Spesielt når det er mange gjester og flere ansatte ønskes det tilrettelagt for ansatte kan trekke seg noe tilbake og ikke bo helt opppe i driftsområdet til Villa Haugen. Stabsboligen (ca 35-40m²) vil få sengeplasser til maksimum to personer og utformes slik at den fra gårdsveien anonymiseres som bygning. Det betyr at det åpnes opp for å ha inngangen til boligen mot gårdsveien, men at «aktive fasader» med vinduer orienteres bort fra gårdsveien. Huset vil legges så lavt som mulig i terrenget. Tanken er at dette bygget skal fremstå som en type naust eller et uthus sett fra Gårdsveien.

Det er bygd et teknisk hus nært opp til eksisterende badstue/badehus for å tilfredsstillende krav til teknisk infrastruktur mm.

7.3 Vern

Kulturminner, kulturmiljø, landskap og estetisk utforming av omgivelsene.

Planområdets viktigste premissgiver er Grøtøy Gamle Handelsted (Nerigården). Handelstedet ligger inntil planområdet på sørsiden mot Naustholmen. Gjeldende detaljreguleringsplan har båndlagt «Gårdsveien» som hensynssone. De nye hyttene vil slik vi vurderer det ikke influere på handelstedet mens stabsboligen vil være synlig både fra gårdsveien og fra deler av 2 etg i hovedhuset på handelstedet. Det er derfor planens bestemmelser inneholder sterke begrensninger på hvordan stabsboligen kan utformes. Vi mener en utvikling av Villa Haugen som turistmål er viktig for å fremme kjennskapet til Grøtøyas historie og det opprinnelige handelstedets identitet. Det er derfor viktig å legge til rette for en

videre utvikling av Villa Haugen samtidig som det ikke gjennomføres tiltak som svekker Grøtøyas kulturhistoriske verdi.

7.4 Natur og friluftsjnteresser

Med utgangspunkt i Miljødirektoratets naturbase er følgende tema vurdert for det området som omfattes av reguleringsplanen: Arter av nasjonal interesse, Kulturlandskap og Kartlagte Friluftsområder.

Arter av nasjonal interesse.

I følge kommunens planlegger er det mange år siden det var hekkende ærfugl på de to øyene Naustholmen og Grøtøy. Mest sannsynlig skyldes dette mink og reduserte bestand generelt.

Kulturlandskap

Det er per i dag ingen aktiv gårdsdrift som ivaretar kulturlandskapet på Grøtøya. Kulturlandskaper vurderes som bedre ivaretatt gjennom friluftsjaktivitet og forsiktig turisme enn ved fravær av dette. I tillegg dekker det regulerte området på Grøtøya i all hovedsak den delen av tomta som er bebygget

Kartlagte friluftsjområder

Planen vil åpne opp for fortsatt bruk av øyen som utfartsområde. Dette gjenspeiles i bestemmelsene og i arealbruken.

7.5 Risiko og sårbarhet (ROS)

Storm, springflo og hevelse av høyeste vannstand utgjør faktorer som både generelt og på grunn av endrede klimaforhold må vurderes nøye i forhold til all ny bebyggelse. Dette gjelder både plassering i terreng, over øverste flomvannstand, bygningens form, høyde og i selve utførelsen. Ved høydefastsetting av bygg og andre installasjoner som kan bli utsatt for springflo, må en ta høyde for høyeste observerte vannstand for området pluss forventet havnivåstigning. Det anbefales derfor at ingen nye bygninger (golv) plasseres lavere en kote 3,5. Det er viktig å påpeke at Grøtøy ligger noe skjernet for «storhavet» i dag og at en derfor ikke forventer en ekstrem stormflo her. Høyvannet kan likevel nå helt opp til naustet i dag.

På de områdene hvor det planlegges ny bebyggelse – er det i all hovedsak fjellgrunn med tynt jordlag og løsmasser over. Endringer i terreng vil bli gjennomført, men disse vil i hovedsak gjennomføres manuelt og uten sprengning.

Område avsatt til den nye stabsboligen består av steinmasser av ulik størrelse og her vil det også være mulig å feste fundamenter godt til fjell eller skifte ut masser og stabilisere grunnen.

Det er ingen skipstrafikk tett på planområdet som tilsier noen fare for større ulykker av noen art som kan berøre planområdet og de funksjonene som er planlagt.

7.6 Strandsonen

På Grøtøya ønsker Villa Haugen å bygge hytter til overnatting i i sonen mellom fjæra og plataet der Villa Haugen ligger. Området er i dag litt vanskelig tilgjengelig på grunn av fjell og stein i dagen. Det vil anlegges enkle stier frem til de tre overnattingshyttene. Hyttene vil ikke berøre eller legge noen begrensninger på bruken av strandsonen nedenfor og vil heller «frigjøre» strandsonen enn båndlegge den siden de regulerte hyttene/sjøhusene i eksisterende plan i større grad «privatiserte» området mot sjøen.

Stabsboligen ønskes plassert nært til stien fra gårdsveien og ned til strandsonen.

Den vil ikke komme i konflikt med fri ferdsel på stien og vil få en utforming som i minst mulig grad virker privatiserende.

7.7 Vannforsyning

Dagens anlegg (vannverk) har per i dag ingen kapasitetsbegrensninger siden vannverket i 2021 ble oppgradert fra 60 til 180m³.

Den nye planen legger opp til flere gjester eller ansatte enn den eksisterende reguleringsplanen. Muligens færre. Det anses derfor som en akseptabel endring med tanke på vannforsyning.

7.8 Avløpssituasjonen

For Villa Haugen anses det ikke å være behov for å øke kapasiteten i dagens avløpssystem. Det vises til pkt 6.5 Teknisk infrastruktur /vann og avløp over. Det nye renseanlegget er godt dimensjonert i forhold til de endringer som foreslås i dette forslaget til endring av gjeldende reguleringsplan.

7.9 Grønnstruktur

På Grøtøy er det ikke naturlig å snakke om grønnstruktur slik vi benytter begrepet i mer urbane strøk.

For Villa Haugen er planområdet så lite at man har valgt å sikre friheten til å gjennomføre mindre tiltak på hele tomten gjennom å regulere den til byggeformål kontra et mer åpent formål som kunne vært innlemmet i LNF eller Grønnstruktur kategorien. Det betyr ikke at tomten stenges for ferdsel. Det er lagt inn en egen sti/gangveg (godkjent av kommunen) fra gårdsveien ned til strandsonen som skal legge til rette for fortsatt fri og almen ferdsel i strandsonen. I tillegg legges det begrensninger på bruken av stengsler og gjerder siden det i liten grad er tradisjon for dette nå som husdyrholdet ikke lengre avkrever det.

7.10 Hensynssone

Det er i den gjeldende planen avsatt en hensynssone der man skal prioritere hensynet til kulturmiljøet i forbindelse med alle fremtidige tiltak. I dette nye planforslaget videreføres bruken av hensynssone på gårdsveien og siden denne krysser deler av Villa Haugen sin eiendom vil også hensynssonen her fortsette som en regulerende og begrensende faktor.

08 KONSEKVENSER AV PLANEN

8.1 Generell konsekvenser av planen

En utbygging og forbedring av fasilitetene på det turistrettede anlegget som allerede er etablert på Grøtøy vil gi flere besøkende og dermed noe mer trafikk enn hva som er tilfelle i dag. Dette er positivt for de som ønsker å drive næringsvirksomhet på Nordskot, på Naustholmen, på Grøtøy og for kommunen. Men for de som i dag har fritidseiendommer her vil den økte trafikken kunne oppleves som negativ. Men trafikken blir ikke større nå enn hva den eksisterende planen la opp til siden det ikke planlegges for flere, men færre sengeplasser. I gjeldende reguleringsplan ble det tatt høyde for i alt 20 sengeplasser samt 4-5 sengeplasser for staben i det nye servicebygget. I det forslaget som nå fremmes

reduseres antall sengeplasser for overnattingsgjester med 4 og sengeplasser for stab økes fra 4-5 til 6-7.

Det var et diskusjonstema at «sjøhusene» på Villa Haugens eiendom ville privatisere strandsonen i forrige og gjeldende reguleringsplan. Man har nå av flere årsaker «flyttet» utleiehyttene bort fra selve strandsonen og plassert de nærmere Villa Haugen og høyere opp i terrenget. På den måten har en imøtegått denne mulige problemstillingen i dette nye planforslaget.

På bakgrunn av denne endringen vil også rekkefølgebestemmelsen nedfelt i eksisterende plan som omhandler strandsonen nedenfor Villa Haugen endres. Dette har også sammenheng med de planene som de nye eierne av Telegrafhuset har signalisert (se vedlegg fra informasjonsmøtet). De ønsker å åpne opp gårdsveien/alleen for fri ferdsel slik at hele øya nå blir tilgjengelig. Da blir ikke strandsonen nedenfor Villa Haugen det eneste alternativet selv om den fortsatt vil være åpen for fri ferdsel. Selv om dette ikke er stadfestet i ny plan viser det likevel en ny holdning til tilgjengelighet som det er viktig å ta med seg i vurderingen av planen.

Den nevnte rekkefølgebestemmelsene er §9.1 i gjeldende plan utgår og §9.2 er ikke lengre aktuell siden de nevnte innretningene nå er godkjent av kommunen samtidig som utleiehyttene i område UH 1 utgår. Det som er viktig er å sikre at gangveien fra gårdsveien ned til strandsonen er åpen for «offentligheten» og at den blir etablert som en sammenhengende sti/gangvei fra gårdsveien helt ned til strandsonen. Dette er nå sikret gjennom bruken av O-SGS (offentlig gangvei) formålet og gjennom § 9.1 under rekkefølgebestemmelsene.

Gangveien/stien fra gårdsveien ned til strandsonen vil få en litt annen utforming enn hva den har i gjeldende plan. Dette skyldes i all hovedsak tilpasninger til terrenget og til den stien som allerede er etablert ned til strandsonen.

Med tanke på en mest mulig bærekraftig drift av anlegget foreslås det å åpnes opp for etablering av solcellepaneler på eksisterende driftsbygg. Paneler vil bli montert slik at de i minst mulig grad blir synlige fra der allmenheten beveger seg (sydsiden).

8.2 Planens konsekvenser for kulturmiljøet

Etter planleggers oppfatning ivaretar planen hensynet til kulturmiljøet innenfor det avsatte planområdet. Søkelyset på gårdsveien og interferensområdet til Handelstedet gir viktige føringer for hele området. Planen åpner opp for en mindre endring av dagens fysiske miljø, også i tilknytning til den avsatte hensynssonen.

Men det blir angitt bestemmelser for stabsboligen siden den vil bli synlig fra gårdsveien. Bestemmelsene vil gi store begrensninger på uttrykk og form og tilpasse seg det bygningsmiljøet som er forventet innenfor interferensområdet.

Vi tror at de fleste kulturmiljøer står seg bedre over tid nå de brukes aktivt.

Aktivitet har vært et stikkord for alle handelstedene langs kysten. De handelstedene som stod på mange ben og satset nytt og i tritt med ny teknologi og fremtidsrettede aktiviteter stod seg ofte lengst. Turismen som det legges opp til her er skånsom mot miljøet samtidig som den skaper interesse rundt kulturmiljøet som nå flere kan komme i berøring med. Det legges ved et eget terrengsnitt som viser forholdet mellom gårdsveien og den nye stabsboligen.

09 PLANPROSESSEN

Oppstart, varsling og møter

Oppstartmøte med kommunen ble gjennomført den 13.11.21.

Kunngjøring om oppstart ble varslet i avisen NordSalten den 17.11.21 og sendt ut til berørte og offentlige instanser samtidig.

Det ble avholdt informasjonsmøte for berørte naboer den 2 og 5 mai 2022. Møtene var delvis fysiske og delvis som teams møter. Også her foreligger det referat fra møtene.

Ut over dette har det vært løpende kontakt og informasjonsutveksling mellom planlegger og kommunen.

Innspill og merknader til kunngjøring av oppstart planarbeid Villa Haugen

Fra Trond Lohne 20.12.21

Allmenhetens tilkomst til utmarken på Grøtøy.

Lohne beskriver hvordan allmenhetens adkomst til utmarken (på 31/4) er tenkt i eksisterende reguleringsplan og er kritisk til de endringer som nå foreslås.

Adkomsten ble i eksisterende plan sikret bla gjennom en SGS5 og SGS1 over gnr/bnr 31/8 og 31/9. Det ble for å sikre gjennomføringen av SGS1 tatt med rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av veien siden denne ville ligge i et område mellom ny foreslått bebyggelse (utleiehytter) og terrengoppbygningen opp mot Villa Haugen.

Fra Lohne gjøres det et poeng ut av at det ikke er kunngjort at allmenhetens adkomst til utmarka er tenkt endret.

Vi har i kunngjøringsteksten skrevet at «adkomsten til strandsonen opprettholdes, men utformingen endres noe».

Vi mener dette dekker de endringene som vi tenker gjennomført.

Det må også påpekes at en ved kunngjøring av oppstart ikke alltid har full oversikt over detaljene i reguleringsplanen. Kunngjøringen kommer i oppstarten av selve planprosessen og det ligger i kortene at prosessen kan medføre mindre endringer.

At rekkefølgebestemmelsene (se under) ønskes tatt bort

§9.1 Før igangsettingstillatelse til utleiehytter innenfor UH1 kan gis skal det inngås tinglyst avtale om bygging og vedlikehold av gangvei SGS 1. Avtalen må også inneholde en bekreftelse på allmenhetens adgang og bruk av gangveiene SGS 1 og SGS 5, herunder at gangveiene kan skiltes.

§9.2 Gangvei SGS 1 skal opparbeides til god standard og tilrettelegges for almen ferdsel før det kan gis tillatelse til etterhåndsgodkjenning av plattning, badstue og

badestamp innenfor BUN1 og BH2, eller brukstillatelse på utleiehytter innenfor UH 1.

Kommer som et resultat av at hyttene flyttes bort fra strandsonen og at de dermed ikke kommer i konflikt med det å bevege seg fritt langs strandsonen slik den ligger per i dag.

Planens formål er å tilrettelegge for tilgjengelighet og samtidig sikre og skjerme allmenhetens frie bruk av strandsonen fra det som er bygd der allerede (badstue og badestamp mm). Vi mener en opprettholdelse av stien/gangveien fra gårdsveien ned til strandsonen ivaretar allmenhetens interesser for fri ferdsel og skilting vil tydeliggjøre dette. Når stien nå også endres til offentlig gangvei forsterkes sikringen av gangveiens status som åpen og tilgjengelig.

Influensområdet til Grøtøya gamle handelssted.

Lohne mener det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til Grøtøy Gamle handelssted verken i den vedtatte reguleringsplanen eller i det som nå er kunngjort i forbindelse med ny plan.

I eksisterende plan er Hensynssone «bevaring kulturmiljø» (H570) lagt over sørvestlig del av Naustholmen, på broen over Heimsundet og på gårdsveien fra broen og frem til gnr/bnr 31/4.

Samtidig ble byggegrensen rundt Villa Haugen begrenset til et minimum for å sikre at en ikke skulle få ny utbygging ut mot og inntil den «gamle» gårdsveien.

I arbeidet med endring av detaljreguleringsplan foreslås det å legge en mindre bolig på ca 30-35mt (BRA) nede i landskapsrommet (dumpen) mellom Villa Haugen og annen bebyggelse mot øst. Gårdsveien ligger ca på kote +10,5 der SGS5 tar av fra SGS2. Ny bolig vil ligge på ca kote +7,5 og ha en maksimal høyde på ca 5 meter over bakken. Taket vil få en tradisjonell utførelse og tekking og huset vil slik vi ser det få minimal innvirkning på Grøtøy Gamle handelssted. Avstanden mellom de to bygningene vil være på 38 meter (i luftlinje) og Grøtøy Gamle handelsted ligger noe lavere enn gårdsveien (mest sannsynlig på kote + 7 eller 8). Det følger strenge bestemmelser om utformingen av boligen slik at den nedtones rent arkitektonisk.

Tiltaket som det her snakkes om (bolig for stab) vil slik vi vurderer det ikke komme innenfor det synlige landskapsrommet rundt Grøtøy Gamle handelsted.

Avvik kunngjøring og referat fra oppstartsmøte.

Lohne viser til at det er noe avvik mellom kunngjøringsteksten og referatet fra oppstartsmøtet.

Rekkefølgen i planprosessen er jo slik at man avholder et oppstartsmøte etter det er sendt inn et planinitiativ som kommunen aksepterer. Etter oppstartsmøtet skrives det et referat basert på møtet og planinitiativet.

Hvis kommunen anbefaler oppstart av planarbeidet kunngjøres dette i en avis samtidig som berørte parter og offentlige myndigheter blir varslet. Det hender det er mindre avvik mellom planinitiativ, referat fra oppstartsmøte og kunngjøring uten at dette er dramatisk. Hvis kommunen (som øverste planmyndighet) reagerer på kunngjøringsteksten og det som måtte være av avvik i forbindelse med planprosessen, blir dette tatt opp og vurdert i planprosessen.

Kunngjøringsteksten ble sendt kommunen for gjennomsyn før den ble kunngjort i avisen og sendt ut til berørte.

Det vurderes som helt unødvendig å kunngjøre oppstarten av planarbeidet på nytt.

Konsekvensutredning

Lohne mener at det bør utarbeides en konsekvensutredning og henviser til Fylkeskommunens vurdering av Handelstedet som et kulturminne av stor regional og nasjonal verdi.

Vi viser til begrunnelsen i planinitiativet og til referat etter oppstartsmøtet.

Det ble i forbindelse med gjeldene reguleringsplan avholdt eget møte for å avklare hvilket nivå på «bevaring» som var hensiktsmessig. Hvis det ikke kommer nye vurderinger fra Fylkeskommune eller Statsforvalter i saken regner vi med at de ikke har endret på sine synspunkter.

Lohne viser til forskrift om konsekvensutredning §9 Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter §11 eller §12.

Vi ser per dags dato ikke behov for å legge frem andre opplysninger enn de vi har lagt frem for kommunen.

Samtidig vil vi i forbindelse med planen utarbeide skisser og terrengsnitt som kommunen kan ta stilling til i sin behandling av det foreslåtte tiltaket (bolig for ansatte).

Kystverket 28.12.21

Har ingen merknader til varselet om planoppstart.

NVE 09.12.21

NVE legger til grunn at deres fagområder er tilstrekkelig innarbeidet i eksisterende reguleringsplan.

Planlegger kan ikke se at der vil bli gjort endringer i gjeldende plan som tilsier en nærmere gjennomgang av tema som berører NVE sitt fagområde

Nordland Fylkeskommune 16.12.21

NF ber om at i forhold til landskap tas hensyn til fjernvirkningen av ny bebyggelse og at denne underordner seg eksisterende kvaliteter.

I forhold til kulturminner er de spesielt opptatt av gårdsveien (SGS2) og at denne sikres god estetisk tilpasning i forhold til handelsstedet og områdets kulturhistoriske kvaliteter.

Hvis det over nevnte ivaretas i planen kan de ikke se at reguleringsendringen vil være i strid med regionale interesser.

Det vil i arbeidet med planen bli arbeidet med hyttenes plassering og utforming generelt. Målet vil være å knytte de til terrenget gjennom plassering, form og utseende/bruk av materialer.

De nye hyttene vil ha svært liten innvirkning på øvrig bebyggelse (naboer). De vil selvsagt være synlige fra sjøen, men målet er å plassere de på eksisterende hyller i terrenget og lokalisere de så tett ned mot terrenget som mulig. Berget bak og bebyggelsen (Villa Haugen) vil bidra til at silhuettvirkningen blir relativt liten.

Det vil ikke bli gjort noen endringer av selve gårdsveien. Den nye stabsboligen må nødvendigvis bli synlig fra gårdsveien, men også her arbeides det med en utforming som skal være så «kulturhistorisk nøytral» som mulig. I det ligger det bruken av tradisjonelle materialer, en enkel form og færrest mulig dører/vinduer i fasaden mot gårdsveien.

Statsforvalteren i Nordland 12.01.22

Statsforvalteren beklager sent innspill. Fristen for innspill var satt til 17. 12.22.

Statsforvalteren er i utgangspunktet positiv til at hyttene flyttes nærmere Villa Haugen og bort fra strandkanten. Men er samtidig usikker på om en flytting vil gi negative landskapsmessige virkninger. Ber om at dette redegjøres godt for i det videre arbeidet. Også stabsboligen bør vurderes i forhold til landskapet/terrenget på stedet. Statsforvalteren ber videre om at en redegjør godt for tilgjengeligheten og adkomsten til strandsonen.

I forhold til rekkefølgebestemmelsene ber Statsforvalteren om at krav om opparbeidelse av gangvei SGS 1 vurderes nøye før det tas ut av planen siden denne bestemmelsen er ment å ivareta friluftinteressene tilknyttet denne delen av øya.

Det vises til kommentarer gitt i forbindelse med innspill fra Nordland Fylkeskommune vedrørende plassering i terrenget. Stabsboligen er foreslått plassert mellom to høydeoppbygninger i terrenget og vil være lite synlig verken fra gårdsveien eller fra sjøen.

Den vil komme nært inntil den foreslåtte gangveien ned til strandkanten men gis en utforming som virker minst mulig privatiserende. Det er vurdert flere plasseringer av stabsboligen (som er viktig for den videre driften/utviklingen av Villa Haugen) men den foreslåtte plasseringen er den som vi mener gir minst innvirkning med hensyn til det kulturhistoriske og det landskapsmessige.

Stabsboligen vil gis en retning, takform, fasade og størrelse som korresponderer med øvrig sekundærbebyggelse bebyggelse sett fra gårdsveien.

Det vil gjennom god skilting poengteres at dette er en åpen vei ned til strandsonen og at den er beregnet for fri ferdsel.

Vedrørende landskapsmessige virkninger med den nye bebyggelsen (utleiehyttene) er dette en utfordring som i siste instans avgjøres i byggesaksbehandlingen bla gjennom de krav som er satt til innlevert materiale. Det åpnes opp for en bebyggelse lokalisert på tre etablerte hyller i terrenget. Silhuettvirkningen er redusert gjennom plassering og bestemmelser om utforming, men hyttene vil fra sjøen bli synlige.

I forhold til Statsforvalterens innspill vedrørende fjerning av rekkefølgebestemmelsen om gangveien (SGS 1) har vi i planen sikret adkomsten til strandsonen som vi mener er den viktigste. Det vil fortsatt være mulig å bevege seg langs strandsonen i begge retninger når man kommer ned til sjøen.

10 KONSEKVENsutREDNING (KU)

Under forskriftens (forskrift om konsekvensutredning) vedlegg 1 står det under pkt. 25 at nye bolig- og fritidseiendommer som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Siden denne planen vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel og slik vi ser det, gjeldende reguleringsplan sine rammer og intensjoner, vil det ikke utløses krav om planprogram og konsekvensutredning. Kommunen sluttet seg til denne vurderingen i oppstartsmøtet som ble avholdt 03.11.21.

11 AREALOVERSIKT

Bolig	157,4 m ²
Hotel og overnatting	5288 m ²
Utleiehytter	344,7 m ²
Uthus/naust	55,8 m ²
Annen særskilt bebyggelse	27 m ²
Gangveg	314 m ²

Sist revidert:

09.06.22 etter kommentarer fra Villa Haugen

03.08.22 etter en gjennomgang av plankart og bestemmelser

06.09.22 etter en gjennomgang av bestemmelsene

08.09.22 etter innspill fra Villa Haugen.

26.01.23 etter høring – endring kun under nøkkelopplysninger side 2.